

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

# Ingenieur- und Sachverständigenbüro

**Klaus Heiter** Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024



Klaus Heiter 67434 Neustadt/W. Hauberallee 12

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße  
Robert-Stolz-Str. 20

**67433 Neustadt an der Weinstraße**

KA: 0721 - 17 02 80 18

HD: 06221 - 6 47 81 14

SP: 06232 - 6 78 44 57

NW: 06321 - 48 08 09

Fax: 06321 - 48 09 06

eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)

Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

Firmensitz:

Hauberallee 12

67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 27. Mai 2024

Az.: 24AG-NW1K5/24

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache **1 K 5/24**

Versteigerungsobjekte,

eingetragen im Grundbuch von Lachen-Speyerdorf Blatt 2524, Gemarkung Lachen-Speyerdorf,  
BV 1, Flurstück 8050/67, Hof- und Gebäudefläche Im Ritterbüschel 15, 316 m<sup>2</sup>

BV 2, Flurstück 8050/69, Bauplatz Läushüben am Büschel, 17 m<sup>2</sup>

BV 3, Flurstück 8050/71, Bauplatz Läushüben am Büschel, 17 m<sup>2</sup>



**Straßenansicht Reihenendhaus mit Garagen**

Die **Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke** wurden zum Stichtag 23.05.2024 ermittelt mit rund

<b>A - Reihenendhaus</b>	<b>Reihenendhaus</b>	<b>348.000,00 €</b>
<b>B - Garage (1)</b>	<b>Garagen</b>	<b>11.300,00 €</b>
<b>B - Garage (2)</b>	<b>Garagen</b>	<b>11.300,00 €</b>

Ausfertigung Nr. 1/2/3

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 60 Seiten.

Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Reihenendhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Fläche	17
3.2.3	Gebäudebeschreibung	21
3.3	Außenanlagen	26
3.3.1	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
3.4	Garage (1 + 2)	27
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)	27
3.4.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte</b>	<b>30</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	30
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Reihenendhaus	31
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2.2	Bodenwertermittlung	32
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	33
4.3	Sachwertermittlung	34
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.4	Sachwertberechnung	37
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.5	Ertragswertermittlung	41
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
4.6	Ertragswertberechnung	44
4.6.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45
4.7	Wert des Teilgrundstücks A - Reihenendhaus	46
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Garagen (1 + 2)	47
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung	47
4.9	Bodenwertermittlung	48
4.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	49
4.10	Ertragswertermittlung	50
4.10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	50
4.11	Ertragswertberechnung	50
4.11.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
4.12	Sachwertermittlung	52
4.12.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
4.13	Sachwertberechnung	53
4.13.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	54
4.14	Wert des Teilgrundstücks B - Garagen (1 + 2)	56
<b>5</b>	<b>Verkehrswerte</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>	<b>60</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	60
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	60

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück Flurstück 8050/67, bebaut mit einem Reihenhendhaus  Grundstücke Flurstück 8050/69 und 8050/71, jeweils bebaut mit einer Garage
Objektadresse:	Ritterbüschel 15 67435 Neustadt/W.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.), Blatt 2524, lfd. Nr. 1, 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)  Flurstück 8050/67, zu bewertende Fläche 316 m <sup>2</sup> ; Flurstück 8050/69, zu bewertende Fläche 17 m <sup>2</sup> ; Flurstück 8050/71, zu bewertende Fläche 17 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße, Robert-Stolz-Str. 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße vom 27.03.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	23.05.2024
Qualitätstichtag:	23.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine reine Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt. Die Objekte konnten dabei stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

#### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt



Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Bewertungsgrundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde, soweit ersichtlich, auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht vermutlich nicht (nicht besichtigt).
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnungen“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Mietdaten</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Baulasten</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Auskunft Bodenrichtwert</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li><li>• örtliche Feststellungen.</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Die zu bewertenden Grundstücke konnten am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Der Besichtigungstermin wurde den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 16.04.2024 mitgeteilt.

Der Unterzeichner hielt sich am Termin von ca. 8.15 Uhr bis 9.00 Uhr am Grundstück auf.

Nachdem die Beteiligten innerhalb dieses Zeitraums nicht erschienen waren, wird die Wertermittlung auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

#### **Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich). Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv zur Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:**

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neustadt an der Weinstraße (kreisfreie Stadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Neustadt an der Weinstraße (ca. 54.000 Einwohner); Ortsteil Lachen-Speyerdorf (ca. 4.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landau in der Pfalz ca. 19 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 98 km  <u>Bundesstraßen:</u> B 39 ca. 200 m  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Neustadt an der Weinstraße Nord ca. 3 km  <u>Bahnhof:</u> HBF Neustadt an der Weinstraße ca. 6 km  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main am 117 km

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Grundschule und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 2.2 Gestalt und Form

### Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

Lageplan nicht Maßstäblich (mit Gebäude und Grundstücksmarkierung)

Gebäudemarkierung Grün = Reihenhendhaus Nr. 15 auf Flurstück 8050/67  
Gebäudemarkierung rot (rechts) = Garage auf Flurstück 8050/69  
Gebäudemarkierung rot (links) = Garage auf Flurstück 8050/71

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn; Gehwege vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Reihenhäuser; eingefriedet durch Mauer, Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 23.04.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.), Blatt 2524 folgende Eintragungen:

Pos. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Benützungsrecht, Baubeschränkung, Bepflanzungsbeschränkung...

Pos. 2: gelöscht

Pos. 3: Insolvenzvermerk...

Pos. 4: Zwangsversteigerungsvermerk...

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich am Ortstermin nicht erkennbar.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis, schriftliche Auskunft vom 22.04.2024 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land  
(vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Reihenmittelhaus und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen).

Zu bewertendes Reihenhaus sowie Garagen sind vermutlich leerstehend bzw. eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Reihenendhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach
Baujahr:	1974 (gemäß Bauakte 1972 – 1974)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen









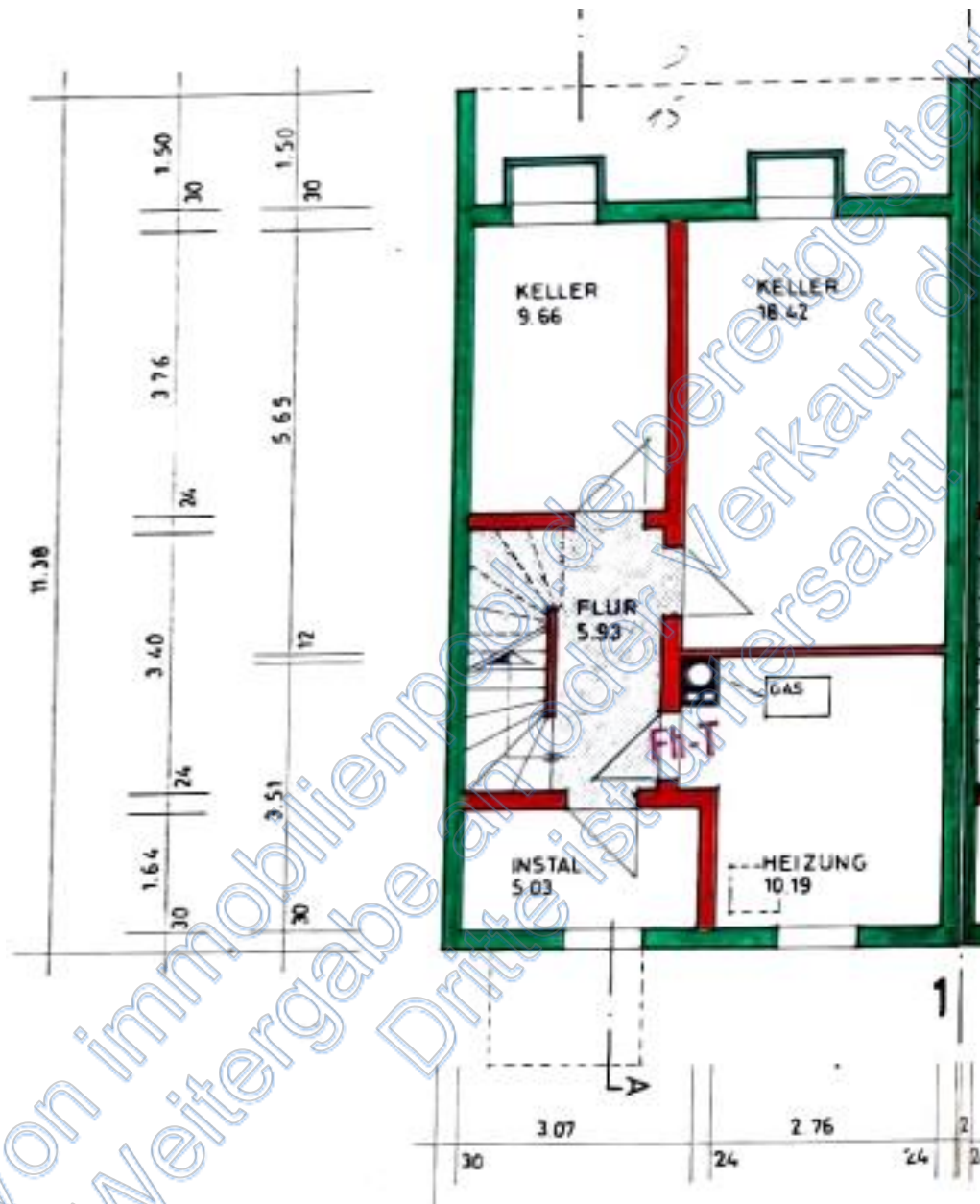




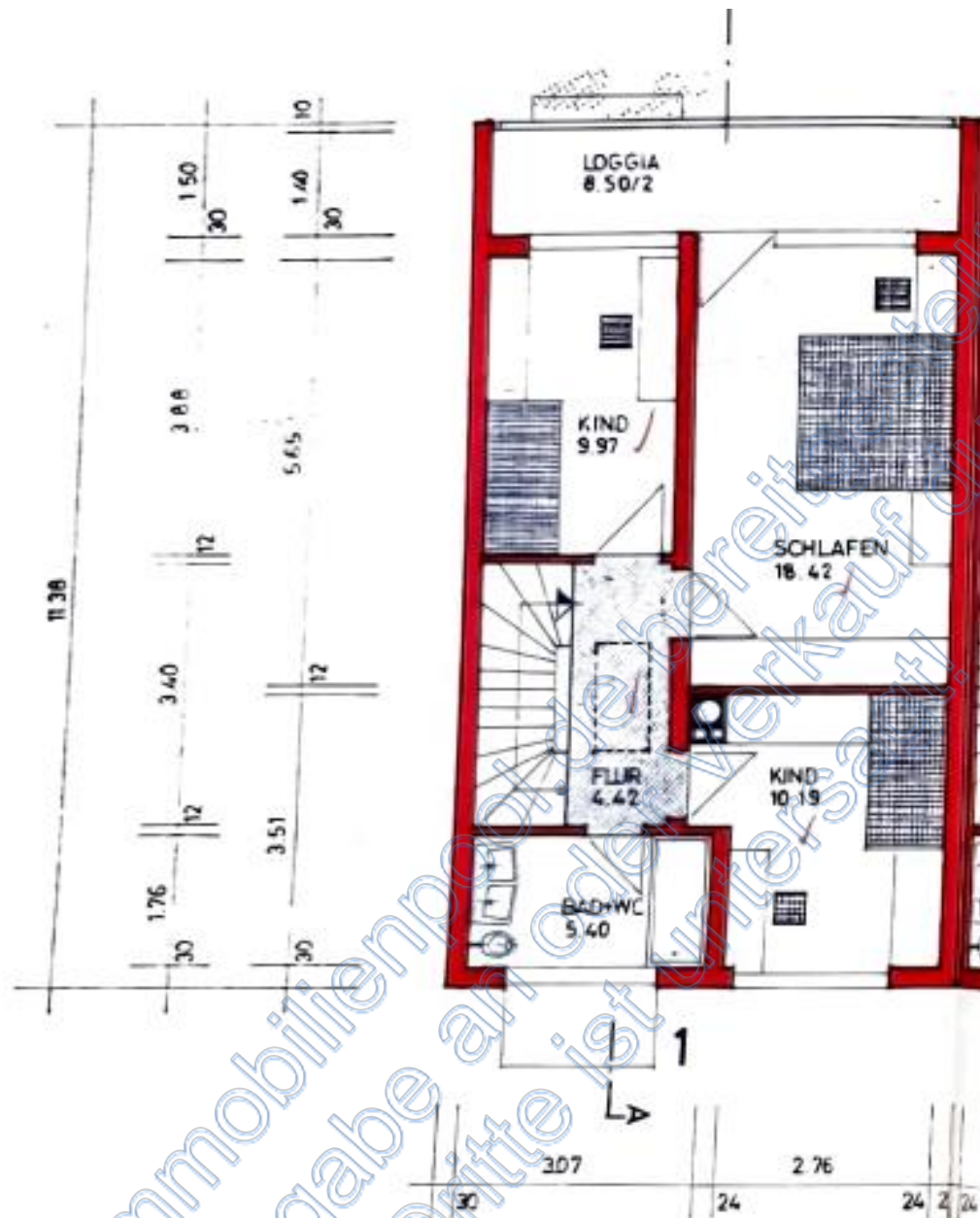
### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Fläche

Die Grundrisse und Flächen konnten im Zuge der reinen Außenbesichtigung nicht überprüft werden.

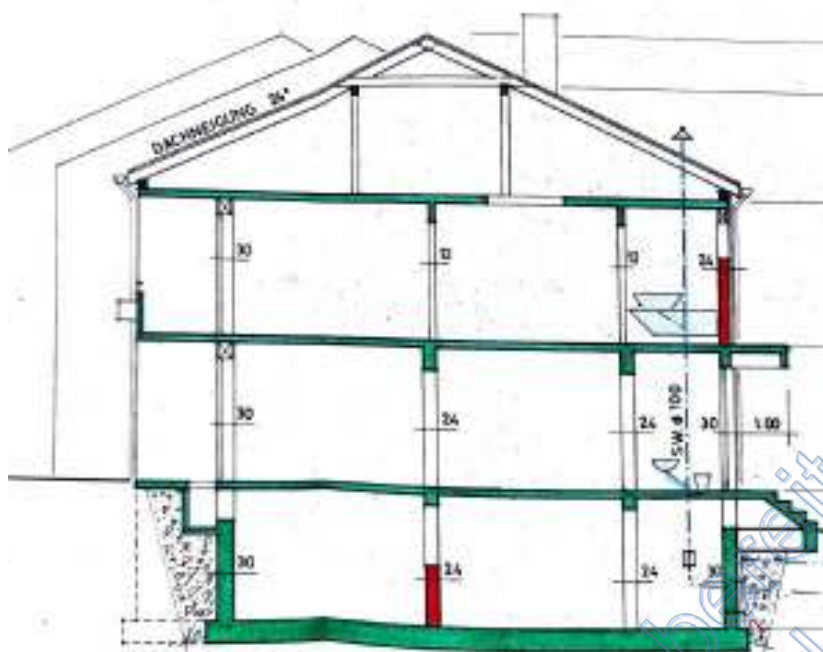
Kellergeschoss:





Obergeschoss:Dachgeschoss:

Kein Grundriss vorhanden. Nach den vorliegenden Bauunterlagen und augenscheinlicher Betrachtung am Ortstermin nicht wohnbaulich ausgebaut.

Schnitt & Wohnfläche:Wohnfläche:Erdgeschoß

Garderobe	1,64 x 1,75 =	2,87 qm
Flur	3,40 x 1,30	4,42 "
WC	1,64 x 1,20	1,97 "
Küche	2,76 x 3,51	
	+ 0,50 x 1,00	10,19 "
Wohnen	3,76 x 2,81	
	+ 5,65 x 3,26	28,98 "
Terrasse	6,07 x 1,40/2	4,25 "
		<hr/> 52,68 qm
	abz. 3 % Putz	1,58 "
		<hr/> 51,10 qm
Wohnfläche Erdgeschoß =		

Obergeschoß

Flur	3,40 x 1,30 =	4,42 qm
Schlafen	5,65 x 3,26	18,42 "
Kind	3,88 x 2,57	9,97 "
Kind	3,51 x 2,76	
	+ 0,50 x 1,00	10,19 "
Bad-WC	3,07 x 1,76	5,40 "
Loggia	6,07 x 1,40/2	4,25 "

---

 52,65 qm

 abz. 3 % Putz 1,58 "
 

---

 Wohnfläche Obergeschoß 51,07 qm
 

---

 =====
Nutzfläche:Kellergeschoß:

Flur	3,40 x 1,40	
	+ 1,17 x 1,00	5,93 qm
Keller	2,57 x 3,76	9,66 "
Keller	3,26 x 5,65	18,42 "
Heizung	2,76 x 3,51	
	+ 0,50 x 1,00	10,19 "
Install.-Raum	1,64 x 3,07	5,03 "

---

 49,23 qm
 

---

 =====
**Hinweis:**

Wohnfläche und Baumasse nach Angaben der Bauunterlagen.

Vor einem Ankauf ist es zu empfehlen, sich über das Bewertungsobjekt und die Maßangaben weiter zu informieren, um Besonderheiten ggf. ergänzend zum Gutachten berücksichtigen zu können.

### 3.2.3 Gebäudebeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Dach:	Dachform: Satteldach  Dacheindeckung: Dachziegel
Fenster:	Fenster aus soweit ersichtlich aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Baubeschreibung der Bauakte:	Nachfolgend werden die Informationen von 1972 – 1974 aus der Bauakte bezüglich der Materialien und der Gebäudeausstattung eingefügt. Die Richtigkeit/Aktualität der Angaben konnten im Zuge der Außenbesichtigung nicht überprüft werden (Risiko). Abweichungen, z. B. bei der Dachausführung wurden offensichtlich verändert und baurechtlich genehmigt.



## ROHBAU

### Fundamente

Stamfbetonstreifenfundamente B 120 nach stat. Erfordernissen

### Kellermauerwerk

#### Umfassungen

Zweiseitig geschaffter Beton B 225 mit Dichtungssperre, z.B., Sika

#### Innenwände tragend

Kalksand- oder Granulitmauerwerk, 24 cm stark bzw. nach stat. Erfordernissen

#### Innenwände nicht tragend

Kalksandstein- oder Granulitmauerwerk, 11,5 cm stark

#### Isolierung der Kellerwände

Die Außenwände werden bis Anfüllhöhe durch die Verwendung von Spezialdichtungsschlämme wasserdicht isoliert, (10 Jahre Garantie der Herstellerfirma).

### Geschoßmauerwerk

#### Umfassungen im Erdgeschoß

Granulit - Steine, 24 cm stark und 30 cm stark nach Bauzeichnung

#### Umfassungen im Obergeschoß

Granulit - Steine wie Erdgeschoß

#### Giebelwände

24 cm stark, Granulitsteine

#### Hautrennwände wie 1.33

#### Innenwände tragend

Granulit - Steine

#### Innenwände nicht tragend

Granulit- und Blinssteine

### Decken

Sämtliche Geschoßdecken aus Stahlbetonplattendecken nach stat. Berechnung (massiv).

### Dach

#### Dachkonstruktion

Flachdach mit Wärmedämmung, Dampfsperre, Lüftungsschicht, Kunststoffdichtungsbahn mit Kiesschüttung

### Treppen

Typ A; Kellertreppe: Kunststeinbelag (offenes Treppenhaus zum Keller),  
Treppe vom Erd- zum Obergeschoß: Freitragende Kunststein-  
treppe.



## AUSBAU

### Türen

Heustür in Massiv-Holz, lackiert mit 2/3 Glasfüllung, Briefeinwurf im unteren Türchittel

### Zimmertüren

Abgesperrte, linbafurnierte Sperrholztüren natur lasierfähig, Blockrahmen weiß lackiert.

Deckleiste Limbe natur - leichtmetall-eloxierte Beschläge

### Kellertüren

Abgesperrte, lackierte Sperrholztüren

### Fenster

Holzkonstruktion als Verbundfenster mit Aluminium-Außenfensterbank, erf. Lüftungsflügel nach Bauzeichnung.  
Doppelverglasung in erforderlicher Dicke

### Wandputz

1,5 cm starker Innenputz im Erd- und Obergeschoß, abgefilzt.  
Im Kellergeschoß gemauerte Wände und Flur verputzt und abgeschelbt.  
Außenputz als wasserabweisender Kunstharzreibputz  
Deckenuntersichten: Sichtbeton mit flüssiger Raufaserbeschichtung im Erd- und Obergeschoß

### Fliesen- und Plattenarbeiten

Bz ca. 2,00 m Höhe im Bad rundum einfarbige Majolika-Wandfliesen (13 Reihen), ca. 6 - 8 Farben zur Auswahl  
Küche: hinter dem Küchenblock (Herd, Spüle) ca. 1,45 m hoch (9 Reihen), Elfenbein - Wandfliesen, schwarzer Sockel.  
Fußboden im Bad: glasiertes Klein- oder Mittelmosaik, ca. 6 - 8 Farbmuster zur Auswahl.  
Bade- und Brausewanne (Brausewanne nur bei Typ B) Plattenverkleidung wie Wände

In sämtlichen Zimmern Marmorfensterbänke

Eingang: Kunststeinstufen ca. 2,50 m breit

Flur im Erdgeschoß: Typ A: Kunststeinbelag wie freitragende Treppe  
Typ B: Marmor wie Treppe zu m Obergeschoß

### Wärme- und Schallschutz

Estrich 3,5 cm mit 1 cm Wärmedämmung im Erd- und Obergeschoß

- 4 -

6c Bodenbeläge

Wohnzimmer: Mosaikparkett 3 x versiegelt

Elternschlafzimmer: Kunstfaser-Toppichboden, 6 Farben zur Auswahl, wahlweise Parkett versiegelt

Küche, Kinderzimmer und Flur im Obergeschoß PVC-Belag, 6 Farben zur Auswahl.

6d Tapezierarbeiten

Wohn- und Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Treppenhalle (ohne Kellerflur) mit Mischarttapete tapeziert (Tapetenrollenpreis bis 4,50 €/m²).

6e Malerarbeiten

Sämtliche Decken im Erd- und Obergeschoß mit flüssiger Feindecktapete, Wände im Bad und WC abwaschbare Plastikfarbe, in der Küche Plastikfarbe oder wahlweise Mustertapete (bis 4,50 €/m²/Roller).  
Kellerdecken und Kellerwände wischfest gestrichen.  
Holztelle grundiert, gespachtelt und zweifach lackiert.  
Heizkörper mit Heizkörperlack in hellen Ton.

6f Rolllädenarbeiten

Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer:  
Kunststoffrolläden aus Hart-PVC, selbsttragendes Profil.

INSTALLATIONHeizung

Öl-Zentralheizung (Warmwasserpumpenheizung) Öltank mit ca. 4000 Ltr. Inhalt und Prüfzeugnis, Stahlheizkörper nach DIN 4722, Stahlheizkessel für Ölfeuerung mit eingebautem Heizwasserspeicher nach DIN 4751, ca. 60 Ltr.

Vierwege-Händmischer mit Kesselverbindung, Temperaturwächter, Thermometer, Hydrometer, Manometer, Flexcon-Ausdehnungsgefäß, Rohrleitungen nach DIN 2440 mit Isolierung der freiliegenden Leitungen im Keller (Hartmantel).

Sanitäre InstallationKüche

Küchenblock bestehend aus einem Chromnickelstahl-Einbau-Spültisch mit 2 Becken und Abtropffläche, 60 cm breite Arbeitsplatte mit Einbaumöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine oder einen Unterschrank, 1 Elektro-Einbauherd, Spültischunterschrank, komplett eingebaut und angeschlossen - Spüle mit Schwenkbatterie, Warm- und Kaltwasseranschluß.

Bad

Luxus-Einbauwanne - wärmeisoliert, 1,70 m mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Schlauchbrausegarnitur (1,00 m), Wannenaussteigegriff.



Bid Typ Un Brauseventil, 5 arm Strich, ca. 80/60 cm, 15 cm hoch, Brausekopf mit Color-Diamond-Garnitur, Handbetriebe, Metallschlauch 1,50 m lang, Vorhänge und Durchvorhang. Zwischen Badewanne und Boden: Wabenwipfel.

Fliesen-Normalfliesen, Klebstoffhalter, 2 Waschtische aus Metallporzellan ca. 65 x 40 cm mit Einlochmischhähnen mit Schwenkarm, 1 Bad-Spiegel-Schrank mit Beleuchtung und Steckdose, 2 Handschalter mit 2 beweglichen Stangen.

Sämtliche Elektro- und Sanitärgeräte in weißer Ausführung.

#### WC

Fliesen-Normalfliesen, Klebstoffhalter, Waschtisch ca. 40 x 20 cm, Einloch-Mischhahn, 1 Wandspiegel ca. 50 x 40 cm.

#### Warmwasserversorgung

Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage

#### Warmwasseranschlüsse

Anschlüsse an der Spüle in der Küche, Badewanne und Waschtisch im Bad und WC

#### Elektroinstallation

Fernsehtentwurf über Dach = 1 Anschluß nach Wunsch

Wohnräume: 1 Deckenauslaß (Serienanordnung)  
4 Steckdosen

Essplatz: 1 Deckenauslaß  
1 Steckdose

Schlafzimmer: 1 Deckenauslaß  
2 Steckdosen

Kinderschlafzimmer: 1 Deckenauslaß  
2 Steckdosen

Flur: 1 Deckenauslaß im Erd-, Ober- und Kellergeschoß  
1 Steckdose

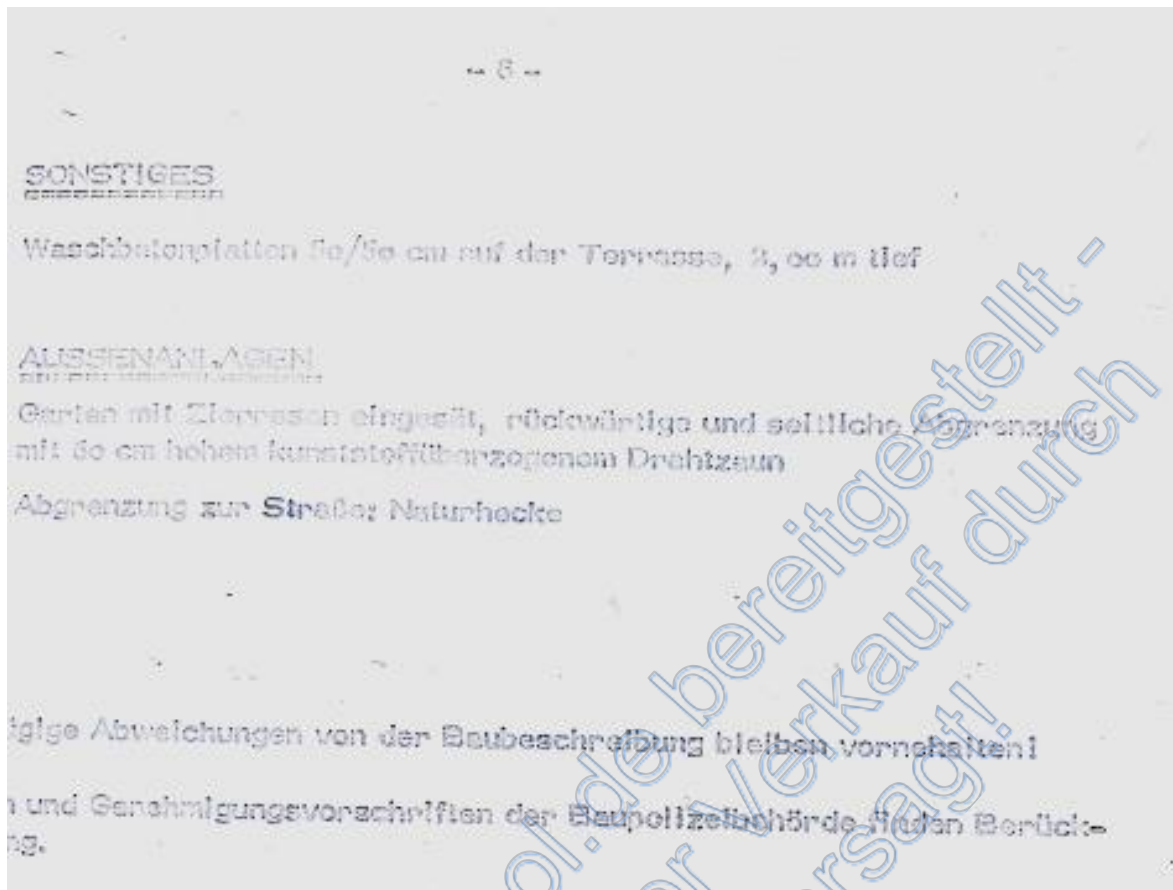
Küche: 1 Deckenauslaß, 1 Anschluß für Elektroherd,  
1 Steckdose für Kühlschrank und 2 weitere Steckdosen

Bad: 1 Deckenauslaß und Steckdose im Spiegelschrank

Keller: In jedem Raum eine Brennstelle mit Schiffsarmatur  
1 Steckdose nach Wunsch (evtl. Waschmaschinenanschluß)

Eingang: Außenleuchte und Klingelanschluß mit Namensschild.

Die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation wird nach vorheriger Absprache zwischen Käufer und ausführender Fachfirma ausgeführt.



### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

#### 3.3.1 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Loggia
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal (aktuell ungepflegt). Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau.

### 3.4 Garage (1 + 2)

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)

Gebäudeart: Fertigaragen mit Metalltor (nahezu identisch)

Baujahr: 1974 (gemäß Bauakte 1972 – 1974)

Außenansicht: siehe Fotos







### 3.4.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht augenscheinlich kein Unterhaltungsstau.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die mit einem **Reihenendhaus und Garagen (1 + 2)** bebauten Grundstücke in **67435 Neustadt/W., Ritterbüschel 15** zum **Wertermittlungsstichtag 23.05.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/67	316 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/69	17 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/71	17 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Bewertungsauftrages. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Da die Garagen bei der Grundstücksgröße und der Nutzbarkeit nahezu identisch sind, wird die Berechnung der Garagen zusammengefasst.

Es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Reihenendhaus	Reihenendhaus	316 m <sup>2</sup>
B - Garagen (1 + 2)	Garagen	34 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		350 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Reihenhendhaus

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	316 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	500,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.05.2024	× 1,02	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 510,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	350	× 1,05	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I	II	× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 535,50 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			535,50 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 535,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			× 316 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert			= 169.218,00 € <u>rd. 169.220,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 insgesamt **169.220,00 €**.

### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	23.05.2024	267,40
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,02**

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	350,00	1,04
Vergleichsobjekt	600,00	0,99

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,05**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	588,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	291,43 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	1.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	172.860,84 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	313.396,70 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	313.396,70 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	117.523,76 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>117.523,76 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.700,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>122.224,71 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>169.220,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>291.444,71 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,22</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>355.562,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>7.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>348.062,55 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>348.000,00 €</b>

#### 4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	595,00	80,0	476,00
3	685,00	20,0	137,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 613,00			
gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 613,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Terrasse und Loggia in der BGF enthalten × 0,960  
(ohne Wohnausbau)

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 588,48 €/m² BGF  
rd. 588,00 €/m² BGF

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €
überdachte Loggia, Terrasse (in der BGF enthalten)	0,00 €
Summe	1.500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (117.523,76 €)	4.700,95 €
Summe	4.700,95 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde vermutlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich ca. 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1974 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.



## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-7.500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-7.500,00 €	
Summe		-7.500,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.



Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4.6 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	102,17		8,80	899,10	10.789,20
Summe		ca.102,17	-		899,10	10.789,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt steht vermutlich leer bzw. ist eigengenutzt und könnte unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>10.789,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.049,95 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.739,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,35 % von 169.220,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>2.284,47 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.454,78 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,35 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>24,534</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>158.361,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>169.220,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>327.581,57 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>7.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>320.081,57 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>320.000,00 €</b>

## 4.6.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
  - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
  - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND & RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau inkl. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung -7.500,00 €</li> </ul>	
Summe	-7.500,00 €



#### 4.7 Wert des Teilgrundstücks A - Reihenendhaus

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **348.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Reihenendhaus wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024 mit rd.

**348.000,00 €**

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Garagen (1 + 2)

### 4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4.9 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Garagenbebauung
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	34 m <sup>2</sup> (Garagen 1 + 2)

## Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.05.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Garagenbebauung	× 0,70	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 357,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	34	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I		× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 357,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	357,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (Garagen 1 + 2)	×	34 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	12.138,00 € <u>rd. 12.140,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** (Garage 1 mit 17 m<sup>2</sup> + Garage 2 mit 17 m<sup>2</sup>) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 insgesamt **12.140,00 €**.

### 4.9.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	23.05.2024	267,40
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,02**

#### E2

Die Veränderung der Bodenqualität von W (Wohnbauflächen) zu Flächen, die ausschließlich der Garagen-nutzung dienen, bewirkt eine Bodenwertminderung.



## 4.10 Ertragswertermittlung

### 4.10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 und in der Wertermittlung zuvor beschrieben.

### 4.11 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage (1)	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Garage (2)	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe		-	2,00		120,00	1.440,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Die zu bewertenden Garagen stehen vermutlich leer bzw. sind eigengenutzt und könnten unmittelbar dem freien Markt zugeführt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>1.440,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>331,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>1.108,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 12.140,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>303,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>805,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	<b>13,055</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>10.513,19 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>12.140,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>22.653,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert (Garage 1 + 2)</b>	<b>22.653,19 €</b>
<b>Ertragswert (je Garage &amp; Flurstück)</b>	<b>11.326,60 €</b>
<b>Ertragswert (je Garage &amp; Flurstück)</b>	<b>rd. 11.300,00 €</b>

### 4.11.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage (1 + 2)

Die (gemäß Bauakte bis ca. 1974) ca. 1974 errichteten Gebäude wurden augenscheinlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich ca. 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1974 = 50$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$ ) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### **4.12 Sachwertermittlung**

#### **4.12.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 und in der Wertermittlung zuvor beschrieben.

### 4.13 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage (1)	Garage (2)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	17,00 m²	17,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	4.165,00 €	4.165,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 23.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	7.551,14 €	7.551,14 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	7.551,14 €	7.551,14 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	16 Jahre
• prozentual		73,33 %	73,33 %
• Faktor	x	0,2667	0,2667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	2.013,89 €	2.013,89 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>4.027,78 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>4.027,78 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>12.140,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>16.167,78 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,40</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>22.634,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert (Garage 1 &amp; 2)</b>	=	<b>22.634,89 €</b>
<b>Sachwert (je Garage &amp; Flurstück)</b>	=	<b>11.317,44 €</b>
<b>Sachwert (je Garage &amp; Flurstück)</b>	<b>rd.</b>	<b>11.300,00 €</b>



### 4.13.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage (1 & 2)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Garage (1)

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00		
	gewogener Standard = 3,0		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND & RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

#### 4.14 Wert des Teilgrundstücks B - Garagen (1 + 2)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** (je Garage) wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **11.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Garagen wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024 mit rd.

**11.300,00 € (Garage 1)** und  
**11.300,00 € (Garage 2)**

geschätzt.



## 5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Reihenendhaus	Reihenendhaus	316,00 m <sup>2</sup>	348.000,00 €
B - Garage (1)	Garagen	17,00 m <sup>2</sup>	11.300,00 €
B - Garage (2)	Garagen	17,00 m <sup>2</sup>	11.300,00 €
Summe		350,00 m <sup>2</sup>	370.600,00 €

Die **Verkehrswerte** für die mit einem **Reihenendhaus und Garagen (1 + 2)** bebauten Grundstücke in **67435 Neustadt/W., Ritterbüschel 15**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	1
Gemarkung	Flurstück	
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/67	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	2
Gemarkung	Flurstück	
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/69	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	2524	3
Gemarkung	Flurstück	
Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.)	8050/71	

werden zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024 mit rd.

<b>A - Reihenendhaus</b>	<b>Reihenendhaus</b>	<b>348.000,00 €</b>
<b>B - Garage (1)</b>	<b>Garagen</b>	<b>11.300,00 €</b>
<b>B - Garage (2)</b>	<b>Garagen</b>	<b>11.300,00 €</b>

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 27. Mai 2024

Klaus Heiter  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Siegel

## 6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

### Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

#### Grundbuch von Lachen-Speyerdorf (Neustadt/W.), Blatt 2524:

Pos. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Benützungsrecht, Baubeschränkung, Bepflanzungsbeschränkung...

Die Position 1 wirkt sich weder wertmindernd noch wertsteigernd auf das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke aus. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ein potenzieller Kaufinteressent die vorhandenen Lasten akzeptieren würde (nahezu Wertneutral).

Pos. 2: gelöscht

Pos. 3: Insolvenzvermerk...

Pos. 4: Zwangsversteigerungsvermerk...

Die Positionen 3 und 4 sind in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

**Der Wert der Last Positionen 3 und 4 wird mit 0,00 € geschätzt.**

## 7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)